

**Altbaujuwel mit 4,3 m Deckenhöhe & fast Deckenhohe
Fenster in Top-Lage nahe dem Schloss Schönbrunn I
Garten**



Objektnummer: 5229

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1909
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m²
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



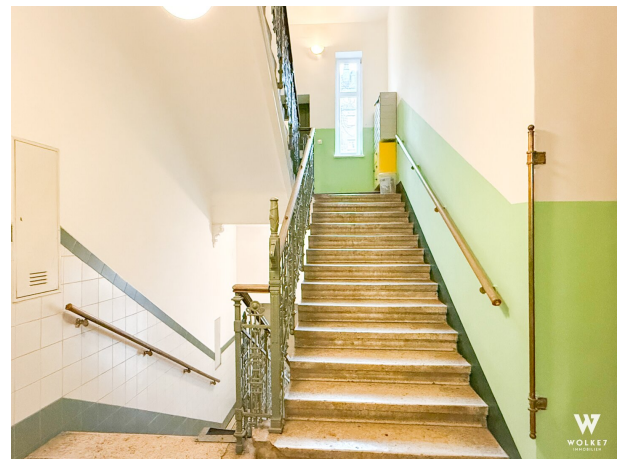
Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +436643837374









Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** begeistert mit **beeindruckender Raumhöhe**, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem **durchdachten Grundriss**. Die fast **decken hohen Fenster** sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen den klassischen **Wiener Altbaucharakter**. Hier verbinden sich stilvolles Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur zu einem attraktiven Gesamtpaket – ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Anlage.

Key Facts

- **Wohnfläche: ca. 64 m²**
- **Zimmer: 2**
- **Aufteilung:**
 - **Vorzimmer**
 - **Wohnzimmer**
 - **Schlafzimmer (Innenhofausrichtung)**
 - **Badezimmer**
 - **Separate Toilette**
- **Altbau mit ca. 4,3 m Raumhöhe**
- **Großzügige, fast deckenhohe Fenster für optimale Lichtverhältnisse**
- **Erdgeschoßwohnung: Sichtschutz durch straßenseitigen (Eigen)garten mit Zaun**
- **Garten mit Nutzungsrecht für die angebotene Wohnung**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend mit ausgezeichneter Anbindung und Nahversorgung.

- **U3 Johnstraße: ca. 8 Gehminuten**

- Meiselmarkt: ca. 8 Gehminuten
- Buslinie 10A (Richtung Heiligenstadt): ca. 3 Gehminuten
- Buslinie 10A (Richtung Niederhofstraße): ca. 4 Gehminuten
- Penny: ca. 3 Gehminuten
- Hofer: ca. 6 Gehminuten
- DoubleTree by Hilton Vienna Schönbrunn: ca. 6 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 10, 60, 62 (Richtung Westbahnhof / Rodaun / Dornbach / Baumgarten): ca. 6 Gehminuten
- Schloss Schönbrunn: ca. 10 Gehminuten

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und unmittelbarer Nähe zu Nahversorgern, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem beliebten Erholungsgebiet rund um Schönbrunn macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Kaufpreis: EUR 240.000 + € 3.000 Ablöse

Betriebskosten: ca. € 240 (inkl. Reparaturrücklage und USt.)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap